

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi maakaaren 1 luvun 3 §:n muuttamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi maakaarta siten, että luettelo julkisista kaupanvahvistajista siirretään laista asetukseen. Asetuksella säädettäisiin myös julkiselle kaupanvahvistajalle suoritettavasta maksusta ja matkakustannusten korvaamisesta.

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan mahdollisimman pian sen jälkeen, kun se on hyväksytty ja vahvistettu.

PERUSTELUT

1. Nykytila ja ehdotetut muutokset

Maakaaren 1 luvun 2 §:n (575/48) mukaan kiinteistön kauppa tai muu luovutus on tehtävä kirjallisesti ja julkisen kaupanvahvistajan ja hänen kutsumansa todistajan on todistettava luovutuskirja oikeaksi.

Julkisia kaupanvahvistajia ovat maakaaren 1 luvun 3 §:n (760/80) mukaan virkansa puolesta henkikirjoittaja, nimismies, apulaisnimismies, julkinen notaari, kaupunginvouti, kaupunginviskaali, maanmittaustoimiston piiri-insinööri, apulaispiiri-insinööri, maanmittausinsinööri ja ylimääräinen maanmittausinsinööri, maataloustoimiston maanmittausinsinööri ja ylimääräinen maanmittausinsinööri, kiinteistöinsinööri, maakunnansyyttäjä ja maakunnanvouti sekä ulkomailla Suomen lähetystön virkamies ja Suomen konsuli. Lisäksi julkisina kaupanvahvistajina toimivat erityiset tuomioistuimen tehtävään määräämät henkilöt, joiden toimivalta ulottuu kyseisen tuomioistuimen tuomiopiirissä oleviin kiinteistöihin. Kaikki kaupanvahvistajat toimivat virkavastuulla.

Virkojen nimien muutosten vuoksi lakia on usein tarvetta muuttaa teknisesti. Nykyisessä säännöksessä ei esimerkiksi ole otettu huomioon maanmittaushallinnon viimeistä organi-

saatiouudistusta eikä maataloustoimistojen lakikauttamista. Tästä syystä ehdotetaan, että luettelo kaupanvahvistajista siirretään asetuksen tasolle.

Samassa yhteydessä voidaan tarkistaa myös kaupanvahvistajien joukkoa. Kiinteistökaupan joustavuuden vuoksi on edelleen välttämätöntä, että kaupanvahvistajina toimivat myös sellaiset virkamiehet, joiden varsinaiset virkatehtävät eivät liity tämänkaltaiseen todistamistehtävään, samoin kuin käräjäoikeuden tehtävään määräämät muut henkilöt. Esityksen liitteenä on luonnos kaupanvahvistaja-asetuksen (1080/79) muutokseksi. Sen mukaan kaupanvahvistajina voisivat toimia myös maanmittaustoimiston maanmittausteknikot.

Julkisen kaupanvahvistajan palkkio on aikaisemmin määrätty kaupanvahvistaja-asetuksessa. Valtion maksuperustelain (150/92) nojalla oikeusministeriö teki vuoden 1993 lopussa päätöksen julkisen kaupanvahvistajan suoritteista perittävistä maksuista (1368/93). Tällöin palkkion määrä nostettiin aikaisemmasta 30 markasta 100 markkaan vahvistettavalta luovutuskirjalta.

On kuitenkin osoittautunut tulkinnanvaraiseksi, voidaanko kaupanvahvistajan maksut vahvistaa valtion maksuperustelain nojalla.

Maksua ei nimittäin tilitetä valtiolle ja kaupanvahvistajina toimivat muutkin kuin valtion virkamiehet. Epäselvän tilanteen korjaamiseksi ehdotetaan, että lakiin otetaan nimenomainen säännös kaupanvahvistajan oikeudesta maksuun sekä maksujen ja matkakustannusten korvaamisen perusteista. Maksun rahamäärä määrättäisiin asetuksella kiinteäksi. Maksun määräämisperustetta yksinkertaistettaisiin niin, että se olisi sama siitä riippumatta, kuinka monta kappaletta luovutuskirjasta asiakkaat tarvitsevat.

Tarkoituksena on, että vastaisuudessa kaupanvahvistuksesta perittävä maksu sopeutetaan yleiseen maksujärjestelmään. Eduskunnalle on annettu myös hallituksen esitys uudeksi maakaareksi ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi. Maakaariehdotuksen 2 luvun 6 §:n mukaan virkamiehen on tilitettävä maksu valtiolle tai kunnalle. Tuomioistuimen määräämät kaupanvahvistajat saisivat pitää maksun omana palkkionaan.

Nyt ehdotettu, väliaikaiseksi jäävä lainmuutos on tarpeellinen siksi, että ennen uuden maakaaren voimaantuloa voidaan sopia siitä, miten kaupanvahvistajana toimiminen otetaan huomioon palkkauksessa. Virkamiehelle tuleva korvaus voitaisiin sisällyttää palkkaukseen esimerkiksi erillisenä lisänä jokaisesta vahvistetusta kaupasta. Nykyinen järjestelmä, jossa kaupanvahvistajat ovat saaneet korvauksen työs-

tään, on toiminut käytännössä hyvin. Kaupanvahvistajia on ollut vaivattomasti käytettävissä kaikkialla maassa ja myös virka-ajan ulkopuolella.

2. Esityksen vaikutukset

Esityksellä ei ole taloudellisia eikä organisatio- ja henkilöstövaikutuksia.

3. Asian valmistelu

Esitys on valmisteltu virkatyönä oikeusministeriössä. Esityksestä on kuultu valtiovarainministeriötä, sisäasiainministeriötä, maa- ja metsätalousministeriötä, maanmittaushallitusta ja Suomen Kuntaliittoa sekä asianomaisia virkamiesyhdistyksiä.

4. Voimaantulo

Laki ehdotetaan tulevaksi voimaan mahdollisimman pian sen jälkeen kun se on hyväksytty ja vahvistettu.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

Laki**maakaaren 1 luvun 3 §:n muuttamisesta**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan maakaaren 1 luvun 3 §, sellaisena kuin se on 21 päivänä marraskuuta 1980 annetussa laissa (760/80), seuraavasti:

1 luku**Maan, huoneen ja maapohjan laillisesta saannosta maalla ja kaupungissa****3 §**

Julkisista kaupanvahvistajista säädetään asetuksella.

Julkiselle kaupanvahvistajalle perittävistä

maksuista sekä matkakustannusten korvauksesta säädetään asetuksella. Maksut määrätään kiinteiksi ja suuruudeltaan kohtuullisiksi ottaen huomioon työ ja kustannukset, jotka keskimäärin aiheutuvat tehtävien hoidosta.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
 kuuta 199 .

Helsingissä 15 päivänä kesäkuuta 1994

Tasavallan Presidentti

MARTTI AHTISAARI

Oikeusministeri *Anneli Jäätteenmäki*

Laki

maakaaren 1 luvun 3 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan maakaaren 1 luvun 3 §, sellaisena kuin se on 21 päivänä marraskuuta 1980 annetussa laissa (760/80), seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

1 luku

Maan, huoneen ja maapohjan laillisesta saannosta maalla ja kaupungissa

3 §

3 §

Julkisia kaupanvahvistajia ovat:

Julkisista kaupanvahvistajista säädetään asetuksella.

1) virkansa puolesta henkikirjoittaja, nimismies, apulaisnimismies, julkinen notaari, kaupunginvouti, kaupunginviskaali, maanmittaus-toimiston piiri-insinööri, apulaispiiri-insinööri, maanmittausinsinööri ja ylimääräinen maanmittausinsinööri, maataloustoimiston maanmittausinsinööri ja ylimääräinen maanmittausinsinööri, kiinteistöinsinööri, maakunnansyyttäjä ja maakunnanvouti sekä ulkomailla Suomen lähetystön virkamies ja Suomen konsuli riippumatta siitä, missä kiinteistö sijaitsee; ja

2) erityisest tuomioistuimen määräämät virkavastuulla toimivat julkiset kaupanvahvistajat, joiden toimivalta käsittää tuomioistuimen tuomiopiirissä olevat kiinteistöt.

Julkisiksi kaupanvahvistajiksi tuomioistuin määrää tarpeellisen määrän tuomiopiirissä asuvia rehellisiksi tunnettuja ja siihen tehtävään pystyviä henkilöitä, jotka suostuvat ottamaan tehtävän vastaan. Tuomioistuin voi peruuttaa määräyksen, jos se katsoo siihen olevan syytä. Edellä tarkoitettuihin päätöksiin ei saa hakea valittamalla muutosta. Tuomioistuimen määräämän julkisen kaupanvahvistajan toimivalta lakkaa ilman eri päätöstä kaupanvahvistajan täyttäessä kuusikymmentäseitsemän vuotta.

Julkiselle kaupanvahvistajalle perittävistä maksuista sekä matkakustannusten korvauksesta säädetään asetuksella. Maksut määrätään kiinteiksi ja suuruudeltaan kohtuullisiksi ottaen huomioon työ ja kustannukset, jotka keskimäärin aiheutuvat tehtävien hoidosta.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
 kuuta 199 .

Asetus

kaupanvahvistaja-asetuksen muuttamisesta

Oikeusministerin esittelystä

muutetaan 28 päivänä joulukuuta 1979 annetun kaupanvahvistaja-asetuksen (1080/79) 1, 1 a ja 10 §,

sellaisina kuin ne ovat, 1 § osittain muutettuna 15 päivänä joulukuuta 1989 annetulla asetuksella (1113/89), 1 a § viimeksi mainitussa asetuksessa ja 10 § 22 päivänä joulukuuta 1993 annetussa asetuksessa (1365/93), seuraavasti:

1 §

Kaupanvahvistajat

Julkisia kaupanvahvistajia ovat:

1) virkansa puolesta henkikirjoittaja, nimismies, apulaisnimismies, julkinen notaari, kaupunginvouti, kaupunginviskaali, maakunnan-syyttäjä, maakunnanvouti, maanmittaustoimiston maanmittausjohtaja, yli-insinööri, maanmittausinsinööri ja maanmittausteknikko, maaseutuelinkeinopiirin maanmittausinsinööri samoin kuin kunnan kiinteistöinsinööri ja hänen toimitusinsinööriksi määräämänsä sekä ulkomailla Suomen lähetystön virkamies ja Suomen konsuli riippumatta siitä, missä kiinteistö sijaitsee; sekä

2) erityiset kärjäoikeuden määräämät virkavastuulla toimivat kaupanvahvistajat, joiden toimivalta käsittää kyseisen kärjäoikeuden tuomiopiirissä sijaitsevat kiinteistöt.

Julkisiksi kaupanvahvistajiksi kärjäoikeus määrää hakemuksesta tarpeellisen määrän tuomiopiirissä asuvia henkilöitä, jotka ovat rehelliseksi tunnettuja ja pystyvät hoitamaan kaupanvahvistajan tehtävät. Kärjäoikeus voi peruuttaa määräyksen, jos katsoo siihen olevan syytä. Määräys päättyy ilman eri päätöstä, kun kaupanvahvistaja täyttää 67 vuotta.

Kärjäoikeuden määräämän kaupanvahvistajan on viipymättä ilmoitettava asuinpaikkansa tai osoitteensa muutoksesta kärjäoikeudelle.

1 a §

Kaupanvahvistajaluettelo ja -rekisteri

Kärjäoikeus pitää luetteloa sen määräämistä julkisista kaupanvahvistajista. Luetteloon

merkitään kaupanvahvistajan nimi, asuinpaikka ja osoite, toimialue ja päivä, jona määräys on annettu tai se on päättynyt. Luettelon ote, josta käy ilmi toimessa olevat kaupanvahvistajat, tulee olla nähtävillä kärjäoikeuden kansliassa. Luettelon tiedoissa tapahtuneet muutokset on viipymättä ilmoitettava oikeusministeriölle.

Oikeusministeriö pitää kaupanvahvistajarekisteriä. Rekisteriin tallennetaan 1 momentissa tarkoitettusta ilmoituksesta saatavat tiedot.

Kaupanvahvistajarekisteristä annetaan pyynnöstä todistuksia. Oikeusministeriö voi antaa luvan saada rekisterin tietoja teknisen käytötyhteyden avulla taikka henkilörekisterilaissa (471/87) tarkoitettuna massaluovutuksena. Lupa voidaan antaa sille, joka toiminnassaan tarvitsee tietoja kiinteistön kauppojen hoitamista tai muuta siihen verrattavaa tarkoitusta varten.

10 §

Maksut ja korvaukset

Kaupanvahvistuksesta perittävä maksu on 200 markkaa kaupalta tai muulta luovutukselta. Luovutuskirjan tallekappaleen ja luovutuskirjan jäljennöksen valmistamisesta maksu on 10 markkaa sivulta.

Jos luovutus asianomaisten pyynnöstä tapahtuu muualla kuin virkapaikalla, kaupanvahvistaja perii lisäksi matkakustannukset.

Suomen lähetystön virkamiehen ja Suomen konsulin kaupanvahvistajana perimistä maksuista määrätään erikseen.

Tämä asetus tulee voimaan _____ päivänä
kuuta 199 .

